

Titel:

Zu den Voraussetzungen einer auf Wiedereintragung des tatsächlichen Eigentümers gerichteten Grundbuchberichtigung

Normenketten:

BGB § 883, § 892, § 894

GBO § 13 Abs. 1 S. 1, § 19, § 22 Abs. 2, § 29 Abs. 1 S. 1, S. 2, § 71 Abs. 1

Leitsätze:

1. Gegen die Ablehnung eines Antrags auf Grundbuchberichtigung ist die unbeschränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft, wenn die Berichtigung auf der Grundlage einer Bewilligung nach § 19 GBO betrieben wird. (Rn. 13)

2. Die Grundbuchberichtigung durch Wiedereintragung des tatsächlichen Eigentümers nach § 22 GBO erfordert nicht die Bewilligung des Inhabers einer zwischenzeitlich eingetragenen Auflassungsvormerkung nach § 19 GBO. (Rn. 17)

3. Der Nachweis der Vertretungsmacht des Betreuers bei der Erteilung einer Vollmacht zur Stellung des Berichtigungsantrags nach § 13 GBO ist in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO zu führen. (Rn. 22)

4. Die Zustimmung des Eigentümers nach § 22 Abs. 2 GBO bedarf der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO. (Rn. 23)

Schlagworte:

Grundbuchberichtigung, Ablehnung eines Grundbuchberichtigungsantrags, Grundbuchberichtigung durch Wiedereintragung des tatsächlichen Eigentümers, Eintragungsbewilligung, Vertretung im Grundbuchverfahren durch einen Rechtsanwalt, Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis eines Betreuers

Fundstellen:

NotBZ 2023, 313

RPfleger 2023, 215

ZfIR 2023, 49

FGPrax 2022, 254

BtPrax 2023, 74

MDR 2023, 225

BWNotZ 2022, 435

DNotZ 2023, 358

BeckRS 2022, 30234

LSK 2022, 30234

RNotZ 2023, 126

Tenor

I. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim - Grundbuchamt - vom 3.8.2022 aufgehoben.

II. Die Sache wird an das Amtsgericht Rosenheim - Grundbuchamt - zur anderweitigen Prüfung und Entscheidung über den Berichtigungsantrag nach Maßgabe der Rechtsauffassung des Senats zurückverwiesen.

Gründe

I.

1

Der Beteiligte zu 1 begehrt seine Eintragung im Grundbuch als Eigentümer von Grundbesitz im Wege der Grundbuchberichtigung.

2

Ursprünglich war der Beteiligte zu 1 selbst als Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundbesitzes eingetragen. Diesen überließ er mit notariellem Vertrag vom 9.1.2019 seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte am 1.2.2019. Am 20.12.2019 wurden zugunsten von A. L. drei Grundschulden und am 9.6.2020 zugunsten von R. V. eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

3

Mit Schreiben vom 25.11.2021 beantragte die Beteiligte zu 2 die Grundbuchberichtigung zugunsten des Beteiligten zu 1. Laut ihrer beigelegten, notariell beglaubigten Zustimmung und Berichtigungsbewilligung ergebe sich aus einem ärztlichen Gutachten, dass der Beteiligte zu 1 seit dem Jahr 2009 geschäftsunfähig sei. Damit sei der Überlassungsvertrag vom 9.1.2019 nichtig. Dieser Antrag wurde bislang nicht verbeschieden.

4

Mit Anwaltsschriftsatz vom 28.4.2022 beantragte der durch eine Betreuerin vertretene Beteiligte zu 1 seinerseits unter Vorlage notariell beglaubigter Bewilligungen der Beteiligten zu 2 und des A. L., das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, dass er wieder als Eigentümer eingetragen und die Grundschuld Nr. 3 gelöscht werde. Mit weiterem Anwaltsschriftsatz vom 24.5.2022 wurden eine diesbezügliche, durch die Betreuerin des Beteiligten zu 1 ausgestellte Vollmacht sowie eine Kopie von deren Betreuerausweis eingereicht und ersucht, das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, dass der Beteiligte zu 1 wieder als Eigentümer eingetragen werde, und die Grundschuld zugunsten von A. L. zu löschen. Den Antrag auf Löschung der Grundschuld stellte der Beteiligte zu 1 dann mit Anwaltsschriftsatz vom 21.6.2022 zurück.

5

Am 4.7.2022 erließ das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung. Eine grundbuchrechtliche Rückabwicklung sei anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich, da bereits am 18.5.2020 ein weiterer Grundstückskaufvertrag geschlossen und eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden sei. Dieser Vertrag müsse zuerst notariell rückabgewickelt werden, bevor die Rückabwicklung der Auflassung an die Beteiligte zu 2 im Grundbuch vollzogen werden könne. Die Auflassungsvormerkung und die Grundschuld müssten also zuerst gelöscht werden. Dazu würden ein formgerechter Antrag der derzeit eingetragenen Eigentümerin und die Bewilligung der R. V. benötigt.

6

Dem widersprach der Beteiligte zu 1 mit Anwaltsschriftsatz vom 29.7.2022. Die Zustimmung und die Berichtigungsbewilligung der Beteiligten zu 2 lägen vor. Die Geschäftsunfähigkeit des Beteiligten zu 1 sei ebenfalls bekannt.

7

Das Grundbuchamt wies mit Beschluss vom 3.8.2022 die „Anträge vom 28.04.2022 und 23.05.2022“ unter Wiederholung der Ausführungen in der Zwischenverfügung zurück. Ergänzend führte es aus, für die Berichtigung des Eigentümers habe der Beteiligte zu 1 die Bewilligung der Beteiligten zu 2 vorgelegt. Die Unterlagen seien nur ausreichend, sofern das Grundbuchamt eine Abschrift der Vollmacht erhalte. Der Umfang der Vollmacht sei vom Grundbuchamt zu prüfen. Wie mitgeteilt, bedürfe es immer noch der Bewilligung der R. V. Diese habe gutgläubig erworben und könne nicht einfach vom Grundbuchamt wissend übergangen werden.

8

Mit Anwaltsschriftsatz vom 10.10.2022 hat der Beteiligte zu 1 Beschwerde eingelegt mit dem Antrag, den Beschluss aufzuheben. Die Geschäftsunfähigkeit des Beteiligten zu 1 sei bekannt, alle zur Korrektur der formalen Eigentümerstellung notwendigen Voraussetzungen lägen vor. Damit sei die Berichtigung im Grundbuch vorzunehmen. Dies beeinträchtige die Rechte der R. V. und deren Auflassungsvormerkung nicht. Wenn R. V. eine Auflassungsvormerkung gutgläubig erworben habe, verbleibe diese im Grundbuch und R. V. müsse sich dann gegebenenfalls mit dem tatsächlichen Eigentümer auseinandersetzen, ob und unter welchen Voraussetzungen diese gelöscht werden könne oder ob aufgrund der Vormerkung R. V. Eigentümerin werden könne. Das seien materiell-rechtliche Fragen, die nichts mit der entscheidenden Frage zu tun hätten, dass nämlich das Grundbuch unrichtig und zu berichtigen sei.

9

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 13.10.2022 nicht abgeholfen und dabei zur Begründung auf den Zurückweisungsbeschluss Bezug genommen. R. V. sei seit 9.6.2020 als Berechtigte einer Auflassungsvormerkung eingetragen. Sie sei somit mittelbar betroffen von der beantragten Grundbuchberichtigung und in das Verfahren einzubeziehen. Mittelbar Betroffene hätten einer Grundbuchberichtigung zuzustimmen. Andernfalls wäre zunächst die Auflassungsvormerkung rückabzuwickeln. Die Bewilligung zur Löschung der Grundschuld sei vorgelegt worden, jedoch fehle es diesbezüglich nun am notwendigen Antrag. Zu den Grundschulden Nr. 1 und 2 seien bisher keine Unterlagen vorgelegt worden. Ob diese auch zunächst rückabgewickelt werden müssten, sei offengeblieben. Aufgrund der verworrenen Umstände bleibe zu befürchten, dass durch eine Teilberichtigung des Grundbuchs Verwirrung im Grundbuchblatt erzeugt werde und eine Teilunrichtigkeit bestehen bleiben könnte.

II.

10

Die zulässige Beschwerde hat auch in der Sache zumindest vorläufig Erfolg.

11

1. Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens ist der Antrag vom 24.5.2022, der den vom 28.4.2022 einschließt. Soweit das Grundbuchamt einen Antrag vom 23.5.2022 zurückweisen wollte, ist offensichtlich derjenige vom 24.5.2022 gemeint.

12

2. Die Beschwerde ist zulässig.

13

a) Gegen die Ablehnung des Berichtigungsantrags ist die unbeschränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft, die Beschränkung gemäß Abs. 2 der Vorschrift greift vorliegend nicht. Betreibt - wie hier - der Antragsteller eine Berichtigung auf der Grundlage einer Bewilligung nach § 19 GBO, so gilt bei Ablehnung des Antrags nichts anderes als bei Zurückweisung eines Eintragungsantrags (KG Rpfleger 1965, 232; Demharter GBO 32. Aufl. § 71 Rn. 28; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 148).

14

b) Die Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG zulässig.

15

3. Das Rechtsmittel erweist sich als begründet.

16

a) Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. In Betracht kommen nur dingliche Rechte, die dem numerus clausus der Sachenrechte angehören. Vormerkungen sind ihnen gleichgestellt (Demharter § 19 Rn. 45; Hügel/Holzer § 19 Rn. 67). Betroffen ist das Recht, wenn es durch die vorzunehmende Eintragung rechtlich und nicht nur wirtschaftlich beeinträchtigt wird oder werden kann (BGH NJW 2000, 3643; BayObLG Rpfleger 1985, 355; KG ZfIR 2015, 719/720; Demharter § 19 Rn. 49; Hügel/Holzer § 19 Rn. 68).

17

aa) Nach dieser Maßgabe stellt die zugunsten von R. V. eingetragene Auflassungsvormerkung zwar ein Recht i.S.v. § 19 GBO dar. Sie ist aber von der beantragten Grundbuchberichtigung nicht betroffen. Deren unmittelbarer Gegenstand ist die Person des Eigentümers des verfahrensgegenständlichen Grundstücks. Zwar würde grundsätzlich auch eine lediglich mittelbare Beeinträchtigung der Vormerkung durch die Grundbuchberichtigung ausreichen. Eine solche ist jedoch ebensowenig gegeben. Die Vormerkung sichert gemäß § 883 Abs. 1 Satz 1 BGB den Erwerb des Eigentums durch R. V. am Grundstück, indem nach Abs. 2 der Vorschrift eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, insoweit unwirksam ist, als sie den Übereignungsanspruch der R. V. vereiteln oder beeinträchtigen würde. Diese allgemeine Rechtswirkung der Vormerkung besteht unabhängig davon, wer als Eigentümer des Grundstücks eingetragen ist. Darüber hinaus setzt sich nach ganz herrschender Meinung eine nach § 892 BGB gutgläubig erworbene Vormerkung sogar gegenüber einer nachträglichen Berichtigung des Grundbuchs durch und macht ebenso eine nachträgliche Kenntniserlangung des Gläubigers von der

Nichtberechtigung des Schuldners für den Erwerb des vorgemerkten Rechts unschädlich (BGH NJW 1981, 446; OLG Schleswig FGPrax 2004, 264/265; OLG Karlsruhe NJW-RR 1998, 445/446; Grüneberg/Herrler BGB 81. Aufl. 2022 § 885 Rn. 13; MüKoBGB/Kohler, 8. Aufl. 2020, § 883 Rn. 53; Staudinger/Kessler BGB Neubearb. 2020 § 883 Rn. 263). Folglich wird vorliegend die Auflassungsvormerkung zugunsten von R. V. durch die Eintragung des Beteiligten zu 1 anstelle der Beteiligten zu 2 nicht beeinträchtigt, wenn - wofür hier alles spricht - R. V. sie gutgläubig erworben hat. Sollte Letzteres nicht der Fall sein, ist die Vormerkung mangels Bewilligungsberechtigung der Beteiligten zu 2 gemäß § 885 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits nicht wirksam entstanden und kann schon allein aus diesem Grund ebenfalls nicht zum Erfordernis einer Bewilligung der Grundbuchberichtigung durch R. V. nach § 19 GBO führen.

18

bb) Die nach der genannten Bestimmung einzig notwendige Bewilligung ist somit die der Beteiligten zu 2. Diese liegt in der nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO erforderlichen Form vor.

19

b) Wird die Grundbuchberichtigung auf der Grundlage der Bewilligungen der davon Betroffenen nach § 19 GBO begehrt, so bedarf es darüber hinaus keines Nachweises der Unrichtigkeit nach § 22 GBO, sondern nur deren schlüssiger Darlegung (KG ZfIR 2015, 719; Senat NJOZ 2013, 252; OLG Frankfurt a.M. NJW-RR 1996, 14; Demharter § 22 Rn. 20; Hügel/Holzer § 22 Rn. 17). Dem wird das Antrags- bzw. Beschwerdevorbringen gerecht, indem es auf die dem Grundbuchamt bekannte Geschäftsunfähigkeit des Beteiligten zu 1 verweist und sich dabei erkennbar auf das Schreiben der Beteiligten zu 2 vom 25.11.2021 bezieht, das nähere Angaben hierzu enthält.

20

c) Warum darüber hinaus eine Löschung der in der Zwischenzeit eingetragenen Grundschulden oder auch der Auflassungsvormerkung erforderlich sein sollte, erschließt sich nicht. Deren Bestand ist selbstständig zu beurteilen und bestimmt sich insbesondere nach der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs gemäß § 892 BGB. Der der Bestellung der Vormerkung zugrundeliegende Vertrag begründet lediglich schuldrechtliche Ansprüche und hat keinen Einfluss auf die dem Grundbuch zu entnehmende dingliche Rechtslage. Verwirrung ist insoweit nicht zu befürchten. Unabhängig davon könnte dies kein Grund sein, die Grundbuchberichtigung an zusätzliche, im Gesetz nicht vorgesehene Voraussetzungen zu knüpfen.

21

4. Gleichwohl ist jedenfalls derzeit die beantragte Berichtigung nicht möglich, weil es an anderen Nachweisen fehlt, deren Beibringung das Grundbuchamt dem Beteiligten zu 1 im Wege der Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO aufzugeben haben wird.

22

a) Mit dem Antrag vom 24.5.2022 liegt zwar grundsätzlich die nach § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO erforderliche verfahrenseinleitende Erklärung vor. Sie wurde aber nicht durch den gemäß Satz 2 der Vorschrift antragsberechtigten Beteiligten zu 1 selbst abgegeben, sondern durch einen Rechtsanwalt, der durch die Betreuerin des Beteiligten zu 1 bevollmächtigt worden war. Zwar ist eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt im Grundbuchverfahren gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG zulässig und der Antrag selbst ebenso wie der Nachweis der Bevollmächtigung formfrei möglich (Senat NZFam 2017, 78; Demharter § 30 Rn. 5 bzw. 8). Der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO bedarf jedoch der Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis der Betreuerin bei Erteilung der Vollmacht (Demharter § 30 Rn. 10). Bislang wurde indes nur eine einfache Kopie des Betreuerausweises eingereicht.

23

b) Wird - wie hier - die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers beantragt, so darf, wenn nicht - was vorliegend beides nicht in Betracht kommt - ein Fall des § 14 GBO gegeben ist oder die Unrichtigkeit nachgewiesen wird, gemäß § 22 Abs. 2 GBO die Berichtigung nur mit Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Als zur Eintragung erforderliche Erklärung ist diese Zustimmung in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nachzuweisen (Senat NJOZ 2013, 252/253; Demharter § 29 Rn. 8; Hügel/Otto § 29 Rn. 63). Selbst wenn man in dem Berichtigungsantrag zugleich eine konkludente Zustimmung i.S.v. § 22 Abs. 2 GBO sehen wollte (vgl. Hügel/Holzer § 22 Rn. 84), wäre diese somit nicht formgerecht.

24

5. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht veranlasst, da der Beteiligte zu 1 als Rechtsmittelführer diese zunächst gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen trägt und seine diesbezügliche Haftung aufgrund des Erfolgs der Beschwerde gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG wiederum von Gesetzes wegen erloschen ist. Daher bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.